

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Planändringen för Solsidan i Saltsjöbaden**

Politikerinitiativ den 20 augusti 2018 av Martin Sääf(L) och Birgitta Berggren Hedin(L).

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar planenhetens redovisning. Frågeställningen om regleringen av antal bostäder per villafastighet utreds i det pågående planarbetet gällande ändring av planerna S123, S186 och DP 574 för Solsidan. Politikerinitiativet är med detta färdigbehandlat.

### **Sammanfattning**

Författarna till politikerinitiativet föreslår att det i planändringen för Solsidan ska medges högst två lägenheter per fastighet. För större byggrätter kan det utredas om tre lägenheter kan medges. Först när slutligt dom för två överklagade bygglov inom planområdet har fattats, ska slutlig ställning tas till reglering av antalet lägenheter på dessa två fastigheter.

Planarbete pågår gällande ändring av planerna S123, S186 och DP 574 för Solsidan. Syftet med ändringen är att föra in begränsningar av hur många bostäder som får inredas per villafastighet. Ett planförslag var ute på samråd under april och maj 2018. Samrådsredogörelsen kommer att ligga till grund för eventuella revideringar av planförslaget inför beslut om granskning. Samrådsredogörelsen beräknas vara färdig i början av 2020.

Mark- och miljödomstolen respektive Mark- och miljööverdomstolen har upphävt de överklagade byggloven för Solsidan 38:4 och Solsidan 45:3. Domarna kommer att ligga till grund för eventuella revideringar av planförslaget inför granskning.

Förslaget medför inte några ekonomiska konsekvenser. Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

### **Förslaget i politikerinitiativet**

Författarna föreslår att inkomna samrådsyrkanden från plansamrådet våren 2016 ska ligga till grund för det fortsatta arbetet med detaljplaneändringen på så sätt att högsta antalet lägenheter per fastighet får uppgå till två. Vidare kan utredas om och var det finns fastigheter med så stor byggrätt att det är befogat att medge tre lägenheter. Författarna menar att med ett så begränsat antal lägenheter per huvudbyggnad lär intresset för att riva och bygga nytt automatiskt bortfalla. Slutligen föreslås att definitiv ställning inte bör tas hur de två överklagade byggloven ska behandlas. Slutlig dom bör inväntas i dessa båda ärenden.

## Planens utredning och bedömning

Planarbete pågår gällande ändring av planerna S123, S186 och DP 574 för Solsidan. Syftet med planändringen är att föra in begränsningar av hur många bostäder som får inredas per villafastighet.

Plansamråd genomfördes under april och maj 2018. I planförslaget föreslogs att där en huvudbyggnad medges på en fastighet får den inrymma högst fyra lägenheter. Där två huvudbyggnader medges på en fastighet får huvudbyggnaderna tillsammans inrymma högst fyra lägenheter. För fastigheter vars huvudbyggnader idag innehåller fler än fyra bostadslägenheter införs särskilda bestämmelser för att dessa fastigheter ska få stöd i detaljplanen. De särskilda bestämmelserna innebär att de fastigheter som efter att gällande detaljplan 574 vann laga kraft fått bygglov för fler lägenheter än vad denna ändring reglerar blir planenslagna.

Planprocessens samråd syftar till att inhämta synpunkter på planförslaget från berörda boende, myndigheter, föreningar och organisationer. Planområdet består av cirka 260 fastigheter. I samrådet inkom 31 yttranden. 48 fastigheter stod bakom två av dessa yttranden. Inkomna synpunkter sammanställs, kommenteras och sammanvägs i en så kallad samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen kommer ligga till grund för eventuella revideringar av planförslaget inför beslut om granskning. Samrådsredogörelsen beräknas vara färdig i början av 2020.

Slutlig dom har fattats för de överklagade byggloven gällande Solsidan 38:4 och Solsidan 45:3. Bygglovet för Solsidan 38:4 har upphävts av Mark- och miljödomstolen. Domen överklagades inte till Mark- och miljööverdomstolen. Av domskälen framgår bland annat att den sökta byggnaden inte är förenlig med detaljplanen eftersom den inte utgör ett fristående hus på det sätt som avses med detaljplanen. Byggnaden överskrider även både högsta tillåtna byggnadsarea och byggnadshöjd. Därtill har marklovet samt bygglovet för mur och parkeringsplatser upphävts. Mark- och miljödomstolen har även upphävt bygglovet för Solsidan 45:3. Domen överklagades och togs vidare till Mark- och miljööverdomstolen som beslutade att inte ge prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens beslut står därför fast. Av domskälen framgår bland annat att de sökta åtgärderna strider mot planens bestämmelser om inredd vind och fristående hus. Åtgärderna uppfyller heller inte 2 kap 6 § första stycket 1 och tredje stycket (byggnadens placering och utformning, områdets särskilda värden). Därtill har marklovet upphävts. Domarna kommer att ligga till grund för eventuella revideringar av planförslaget inför beslut om granskning.



## **Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget medför inte några ekonomiska konsekvenser.

## **Konsekvenser för barn**

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Angela Jonasson  
Biträdande enhetschef  
Planenheten

Åsa Dahlgren  
Planarkitekt  
Planenheten

## **Bilagor**

- ”Politikerförslag från Liberalerna beträffande planändringen för Solsidan i Saltsjöbaden”, 2018-08-20.